



Borgarráð

Álfabakki 10 - leiga á viðbótarhúsnæði

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðbótarsamning við leigusamning milli Landsbankans hf. og Reykjavíkurborgar, dags. 6. mars 2019, vegna Álfabakka 10, 109 Reykjavík, um viðbótarhúsnæði fyrir Velferðarsvið.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur leigt húsnæði á 2. hæð í Álfabakka 10 frá 1. maí 2019. Húsnæðið er nýtt fyrir þjónustumiðstöð Breiðholts.

Að ósk Velferðarsviðs hafa farið fram viðræður við eiganda um aukið rými til að koma til móts við þörf um viðbótarhúsnæði. Viðbótarhúsnæðið sem tekið er á leigu er 392,31 fermetrar. Viðbótarleiga er krónur 706.158.- á mánuði.

Kostnaður vegna viðbótarleigu rúmast innan rekstrarramma Velferðarsviðs.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Viðbótarsamningur um leigu á atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Álfabakka 10, 109 Reykjavík dags. 10. sept. 2021

Húsaleigusamningur um skrifstofuhúsnæði að Álfabakka 10, 109 Reykjavík, dags. 6. mars 2019

Undirritaðir samningsaðilar, Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík sem er í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning um leigu á atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Álfabakka 10, 109 Reykjavík.

Ákvæði leigusamnings frá mars 2019 milli leigusala og leigutaka gilda í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi.

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við leigusamning aðila vegna aukins leigurémis.

Frá og með 1. október 2021 tekur leigutaki á leigu viðbótar leigurémi á 1. hæð, sjá afmörkun hins leigða viðbótarrýmis á teikningum í fylgiskjali 1, sem áætlað er að sé 392,31 fm. Framangreind málgrein skal bætast við 1. gr. leigusamnings aðila.

Við 1. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málgrein:

„Frá og með 1. október 2021 greiðir leigutaki til viðbótar við grunnfjárhæð húsaleigunnar kr. 706.158,- á mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð. Þessi viðbót leigufjárhæðar er tilkomin vegna viðbótar leigurémis, sjá afmörkun hins leigða viðbótarrýmis á teikningum í fylgiskjali 1. Viðbótarleigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í mars 2019, sem er 462 stig“.

Við 4. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málgrein:

„Leigutaki hefur kynnt sér ástand hinna leigðu viðbótarfermetra á 1. hæð hússins, sjá afmörkun hin leigða viðbótarrýmis í fylgiskjali 1 og sættir sig við það að öllu leyti.“

Að öðru leyti en að framan greinir skal leigusamningur aðila haldast óbreyttur.

Viðbótarsamningur er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hver aðili sínu. Rísi mál út af viðaukasamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Viðaukasamningi þessum til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

E.U. Landsbankinn hf.
Kt. 471008-0280

Reykjavík, 10. september 2021

Hermann Hermannsson
Kt. 110269-5289

F.h. Landsbankans hf.

EIGNASKRIFSTOFA
REYKJAVÍKURBORGAR

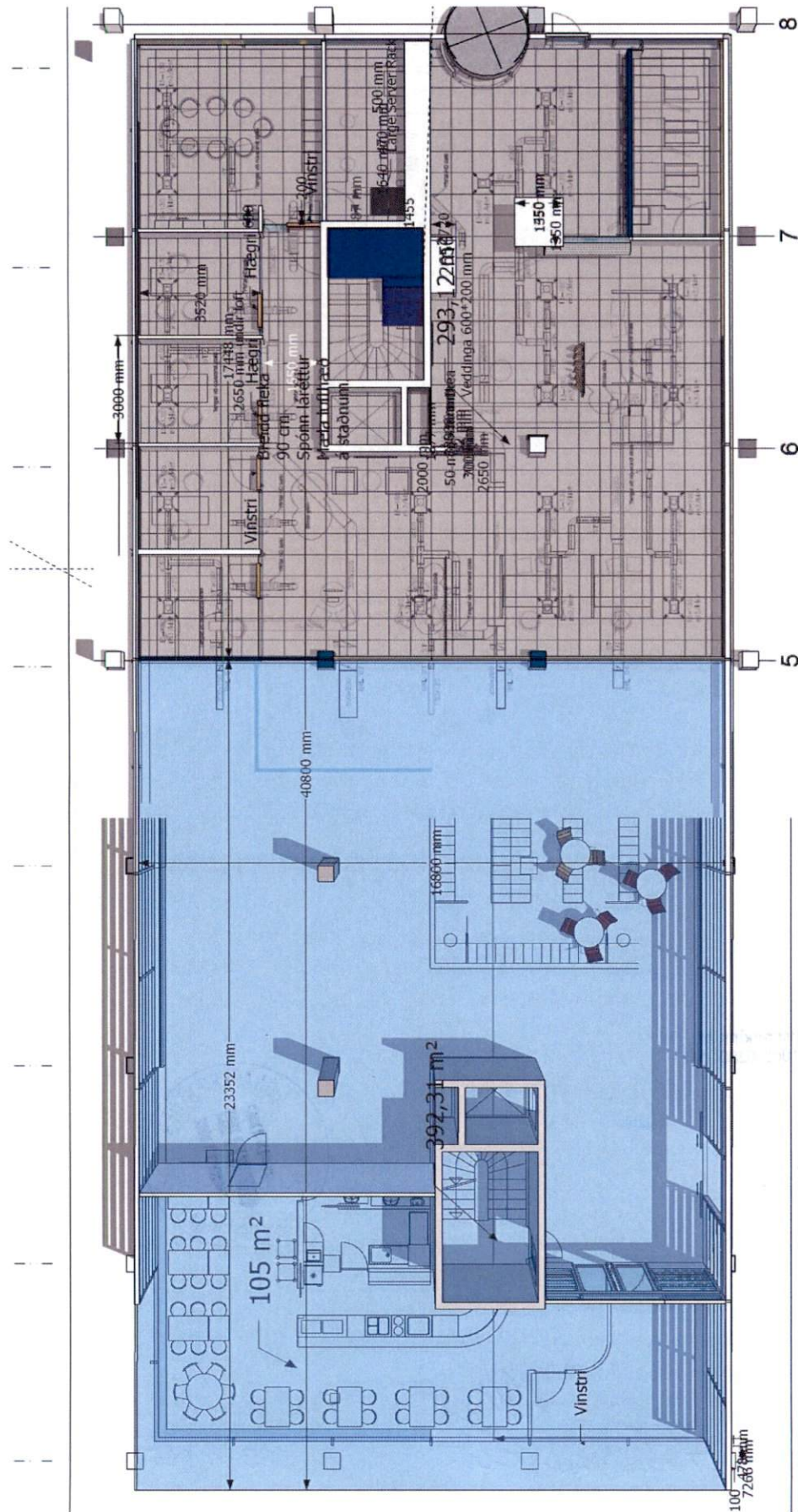
F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila:

Nafn: Rakel Hrund Matthíasdóttir, kt. 100673-4609

Nafn: Ragn Áðijón Ás, kt. 001158-0285

Fylgiskjal 1:



Wm



HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði að Álfabakka 10, 109 Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigurémi að Álfabakka 10, 109 Reykjavík, hluti fastanúmers F2046838.

Samningsaðilar

Leigusali: Landsbankinn hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11- 155 Reykjavík
Tengiliður: Hermann Hermannsson

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h. Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs,
kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska s. 620-3871 daniela.kz@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er um 950 m² skrifstofuhúsnæði á 2. hæð auk sameignar við inngang á jarðhæð, hluti fastanúmers F2046838, og er við Álfabakka 10 í Reykjavík. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum bls. 5. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir þjónustumiðstöð, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi samanber grein 9.

Leigutaki lýsir sig reiðubúinn til að samnýta mötuneyti á jarðhæð með leigusala eða leigja allt mötuneytið á jarðhæð, á 1800 kr./fm. á mánuði.

Leigutaki skal hafa aðgang fyrir fimm starfsmenn að sameignilegri búningastöðu í kjallara. Leigutaki skal upplýsa leigusala um hvaða aðilar þetta eru hverju sinni og skulu þeir skráðir sérstaklega hjá leigusala. Aðgengi að búningastöðunni skal ekki vera í gegnum sameign, heldur einungis um inngang í kjallara vestan við húsið.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

2. gr.

Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. maí 2019 eða fyrr. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi. Samningur þessi er tímabundinn og lýkur leigutíma þann 30. apríl 2024.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í tvo mánuði eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með sex mánaða fyrirvara. Skal uppsögnin gerð skriflega og send með sannanlegum hætti. Uppsögn miðast við mánaðamót.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Grunnfjárhæð húsaleigunnar skal vera kr. 1.710.000.- á mánuði.
Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu.



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í mars 2019 (462,0 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð. Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið. Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.

Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Reykjavíkurborg – eignasjóður kt. 570480-0149. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu í núverandi ástandi. Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós og vatnskrannar séu í lagi við afhendingu.

Leigutaki skal láta teikna upp nýtt innra skipulag, leggja teikningarnar inn hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík og fá samþykktar gerist þess þörf. Leigutaki ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

Leigutaki hefur heimild leigusala til að aðlaga og breyta smáspennulögnum í hinu leigða húsnæði eftir þörfum.

5. gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. grein samnings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis, kostnaður vegna lyftu, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign og sorphirða. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innheimt skv. hlutfalli.

Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Vf/
Reger M.



JÖFUR
ATVINNUHÚSNÆÐI

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.
Leigutaki skal boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstrarkostnað.

7. gr.

Viðhald húsnæðisins

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

8. gr.

Tryggingar og bótaábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusala, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu um. Leigutaki sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

Allt tjón á húsnæðinu, sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið, skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda sammingsins eða skemmda á húsnæðinu.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

Að öðru leyti er leigutaka óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

10. gr.

Vanefndir

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að bæta ráð sitt innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti.

11. gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

12. gr.

Umgengnisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um sölu með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

13. gr.

Úttekt hins leigða

Samningsaðilar skulu semja sín á milli hvort þeir vilji láta fara fram sérstaka úttekt á hinu leigða húsnæði fyrir afhendingu og við skil þess.

14. gr.

Annað

Bílastæði við húsið eru í óskiptri sameign. Óski leigutaki eftir því að fá sérmerkt bílastæði skal leigutaki bera upp það erindi við húsfélag.

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu fasteignasölnunnar Jöfurs ehf.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Staður og dags.
Reykjavík 6/3 '19.

F.h. leigusala

F.h. leigutaka

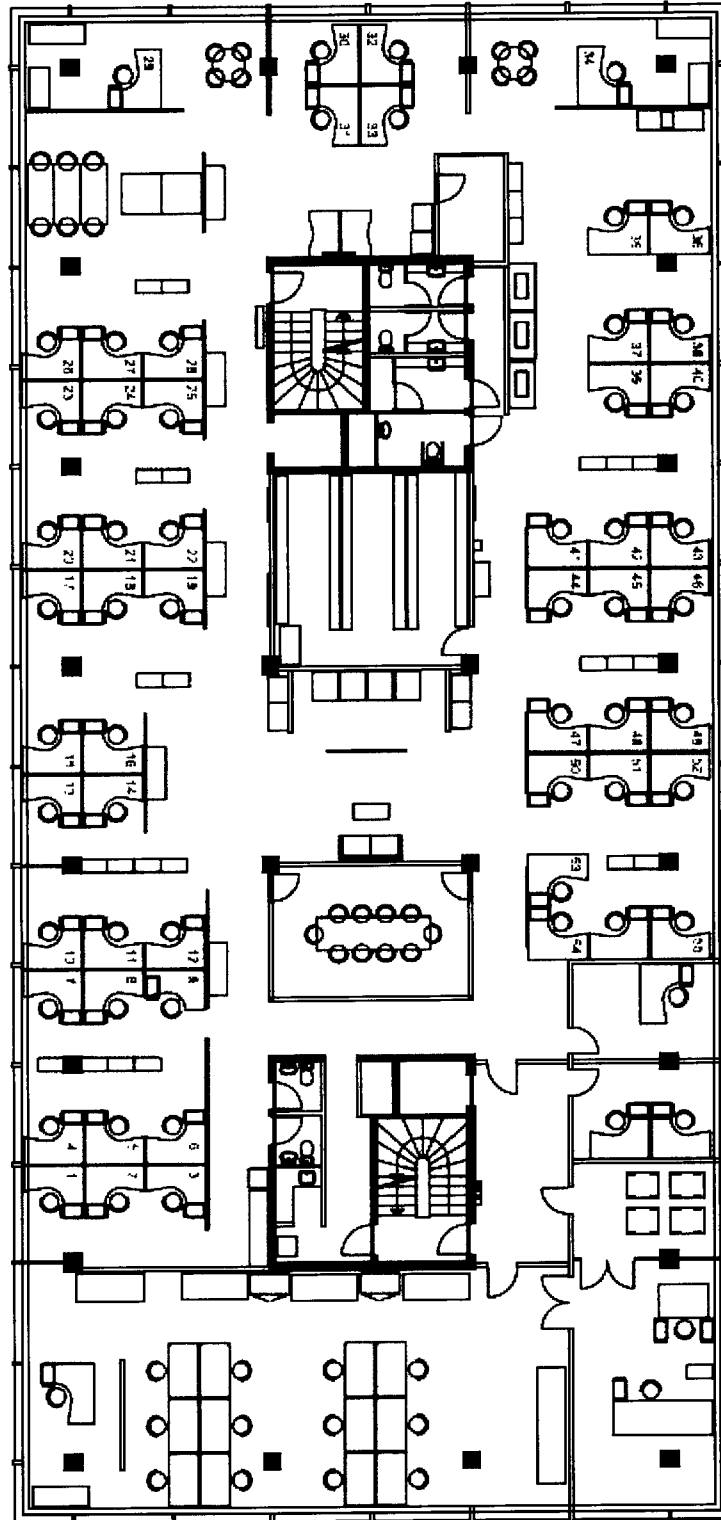
[Handwritten signatures]

F.h. Landsbankans hf.

F.h. Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu
og undirskrift aðila.

Magnús Kristjánsson 3101673239
Ólafur Johannsson 2004655079



Landsvæðing Alþingis
Landsvæðing Reykjavíkur
Landsvæðing Suðurlands
Landsvæðing Eyja- og
Landsvæðing Norðurlands

Handwritten signatures